

De Kooimeer, Alkmaar

Bestemmingsplan

gemeente	Alkmaar
opdrachtgever	Bot Bouw
IMRO-code	NL.IMRO.0361.BP00176-0305
versie	Vastgesteld
datum	17 december 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
3	Beleid	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	9
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	10
3.2.4	Nationaal waterbeleid	10
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	11
3.3.2	Provinciale woonvisie.....	12
3.3.3	Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020	13
3.3.4	Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....	13
3.4	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Omgevingsvisie Alkmaar 2040	15
3.4.2	Welstandsnota Alkmaar 2016.....	16
3.4.3	Nota Parkeernormen 2017 – 2027	16
3.5	Conclusie beleidskader	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Algemeen.....	17
4.2	Water.....	17
4.3	Bodem.....	18
4.4	Archeologie	19
4.5	Cultuurhistorie	20
4.6	Natuur	20
4.7	Verkeer en parkeren	21
4.8	Geluid wegverkeer	22
4.9	Luchtkwaliteit.....	23
4.10	Externe veiligheid.....	24
4.11	Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.12	Duurzaamheid	26
4.13	Bezonning	27
4.14	Windhinder.....	28
4.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	28
4.16	Conclusie milieu- en omgevingsfactoren	29
5	Juridische planbeschrijving	30
5.1	Algemeen.....	30
5.2	Planopzet en systematiek	30
5.3	Planregels	30

5.4	Handhaafbaarheid	32
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	33
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.1	Participatie en vooroverleg	34
7.2	Procedure.....	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om het verouderde gebouw van het voormalige zorgcentrum De Kooimeer in Alkmaar te slopen en ter plaatse een woongebouw met 123 appartementen te realiseren. Het woongebouw richt zich op senioren en er komt op de begane grond een ontmoetingsruimte voor bewoners en buurtbewoners.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan de Albertina Agnesstraat 20 te Alkmaar en grenst tevens aan de Vondelstraat. De locatie is gelegen in de zuidelijke rand van Alkmaar nabij het verkeersplein Kooimeer. In afbeelding 1.1 is de te ontwikkelen locatie op de luchtfoto weergegeven. Onderdeel van het plangebied zijn de gronden van het gebouw aan de westzijde. Dit gebouw blijft gehandhaafd.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging projectlocatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Alkmaar Zuid, door de gemeenteraad vastgesteld op 4 april 2013. De gronden van het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' met de aanduiding 'wonen'. Ter plaatse is een bijzondere woonvorm toegestaan. Hieronder wordt verstaan "een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals ouderen en/of gehandicapten".

Binnen de bestemming Maatschappelijk is een bouwvlak opgenomen waarbij naast de gronden van het gebouw De Kooimeer ook de gronden van het naastgelegen gebouw zijn opgenomen. Het bouwvlak mag voor maximaal 70% bebouwd worden. Binnen het bouwvlak gelden verschillende maximale bouwhoogtes. Ter plaatse van het gebouw De Kooimeer bedraagt de maximale bouwhoogte 21 meter.

De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het bestemmingsplan. Het toekomstige gebruik is gericht op wonen voor senioren. Er is echter geen sprake van een bijzondere woonvorm zoals dit in het bestemmingsplan is gedefinieerd. Er zullen zorgdiensten worden aangeboden maar er is geen sprake (meer) van een verzorgingshuis. Daarnaast is de ontwikkeling in strijd met de maximale bouwhoogte en wordt er gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Alkmaar Zuid' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

Het gebouw De Kooimeer is in 1971 gebouwd en bestaat uit zeven bouwlagen met 105 zorgappartementen. Aan het zorggebouw is een kapel verbonden die onderdeel vormt van het complex. Het gebouw heeft een verbinding met de tegenovergelegen aanleunwoningen van Woningstichting Woonwaard.

Het gebouw voldoet niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd. Nu er groot onderhoud nodig is aan het pand heeft de eigenaar van het gebouw, Stichting Huisvesting De Kooimeer, besloten om het plaats te laten maken voor een toekomstbestendig wooncomplex voor ouderen met een zorgvraag. Zorgcentrum De Kooimeer is sinds begin 2019 niet meer als zodanig in gebruik.

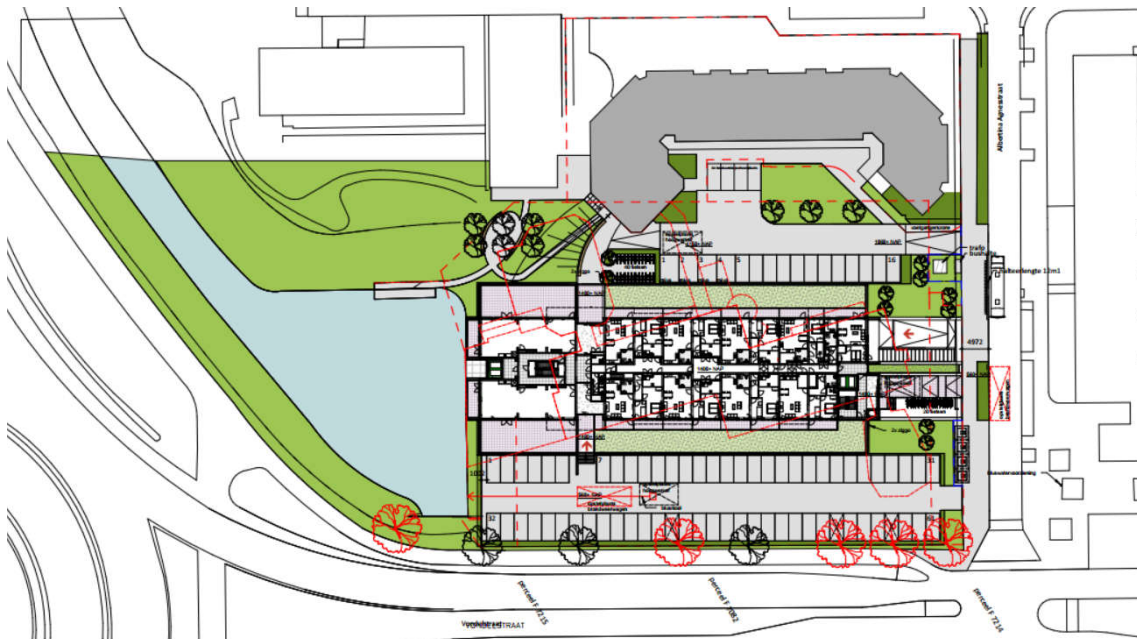


Afbeelding 2.1: foto huidige situatie vanaf de Vondelstraat

Als gevolg van wijzigingen in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) worden mensen gestimuleerd om langer zelfstandig te blijven wonen. Hierdoor ontstaat een grotere vraag naar levensloopbestendige, ruime appartementen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan deze behoefte. In het woongebouw komen 123 appartementen, waarvan 37 zorgwoningen. Het plan bestaat uit 78 huurappartementen en 45 koopappartementen. De huurwoningen worden verdeeld over de segmenten sociaal, middenhuur en vrije sector. De koopappartementen vallen in de vrije sector. Alle woningen worden levensloopbestendig.

Zowel de toekomstige bewoners van het gebouw als die van de naastgelegen aanleunwoningen kunnen gebruik maken van een ontmoetingsruimte die op de begane grond van het gebouw wordt gerealiseerd. Hier zullen activiteiten worden georganiseerd (bingo, biljarten, etc.) en kunnen mensen elkaar ontmoeten onder het genot van een kop koffie of thee. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om naar eigen keuze zorgdiensten afnemen. De ontmoetingsruimte zal worden geëxploiteerd door Stichting Huisvesting De Kooimeer.

Naast de bestaande inrit vanaf de Albertina Agnesstraat krijgt het plangebied twee extra inritten. Er komen 71 parkeerplaatsen in een parkeergarage onder het gebouw. Aan de oost- en westzijde van het gebouw worden 77 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie

De nieuwe Kooimeer wordt een ruimtelijk aansprekend gebouw. Het nieuwe gebouw wordt in verschillende bouwhoogten (drie gedeelten) uitgevoerd. De maximum bouwhoogte van het nieuwe appartementengebouw varieert tussen circa 43 m (14 bouwlagen), circa 31 m (10 bouwlagen) en circa 22 m (7 bouwlagen). Door deze opzet wordt het gebouw visueel opgedeeld. In verband met bouwwerken, zoals liftschachten en windschermen, die boven de dakrand uitsteken is in het bestemmingsplan een iets hogere maximale bouwhoogte opgenomen.



Afbeelding 2.3: Visualisatie toekomstige situatie vanaf de kruising Vondelstraat – Albertina Agnesstraat

Door de nieuwe positie van het gebouw langs de Vondelstraat wordt de stedelijke structuur beter begeleid. De locatie ligt aan de zuidelijke entree van Alkmaar, op de hoek van de Vondelstraat en Albertina Agnesstraat. Het ontwerp voor het nieuwe gebouw is afgestemd op de hoogte van de dubbele toren aan de overzijde van de Vondelstraat. Zo ontstaat een evenwichtig 'poortprofiel' waarbij met het hoogteaccent de stadsentree meer wordt vormgegeven.



Afbeelding 2.4: Visualisatie toekomstige situatie vanaf de rotonde Kooimeer

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het beleid van de provincie, regio en gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 123 woningen mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. In paragraaf 3.3.4 is dit toegelicht.

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving

van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied maakt gelet op de ligging, de bestemming en de aanwezige bebouwing onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Het woningbouwplan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is daarmee gebaseerd op zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Visie Erfgoed en Ruimte

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.4 en 4.5 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied

3.2.4 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraadbeheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende

rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 3 september 2019 vastgesteld. Op 22 oktober 2020 is de

Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld door Provinciale Staten. Omdat het ontwerpbestemmingsplan nog voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening ter inzage is gelegd, gelden voor dit plan de regels uit de PRV. Het bestemmingsplan is overigens niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening NH2020.

Betekenis voor het project

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden (zie paragraaf 4.2.2), zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Met de uitgangspunten in het Regionaal Actie Programma (RAP) heeft de regio Alkmaar een eerste stap gezet om te komen tot een regionale afspraak volgens de uitvoeringsregeling bij de PRV. De colleges in de regio Alkmaar moeten nog een regionale woningprogrammering vaststellen. Het aantal woningen in het plan De Kooimeer is hierin opgenomen. De regionale woningprogrammering vervangt de afstemming in het PORA en zal regelmatig worden geactualiseerd.

Artikel 8a Meerlaagse veiligheid

Alle bestemmingsplannen dienen in de toelichting een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van en bij overstroming, en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken. Provincie en waterbeheerders stellen overstromingsscenario's op aan de hand van berekeningen hoe en met welke snelheid een gebied overstroomt en wat de maximale waterdiepte wordt. Deze informatie is nodig voor calamiteitenplannen van waterbeheerders en rampenbestrijdingsplannen van gemeenten. Uit de provinciale Watervisie volgt dat het plangebied niet ligt in een aandachtsgebied met betrekking tot waterveiligheid. Op de Risicokaart is het plangebied niet aangewezen als locatie waar een grote, middelgrote of kleine kans bestaat op overstroming. Desalniettemin zal er bij het bouwplan voldoende aandacht worden geschonken aan bouwkundige en technische maatregelen om wateroverlast te voorkomen of te beperken.

Artikel 33: Energie en duurzaam bouwen

Artikel 33 van de PRV geeft aan dat bestemmingsplannen voor o.a. woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. In artikel 4.12 wordt hier nader op ingegaan.

Het onderhavige bestemmingsplan is in lijn met de regels zoals deze zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3.2 *Provinciale woonvisie*

In de provinciale woonvisie is het woonbeleid van de provincie neergelegd. De speerpunten van dit beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de Gebiedsagenda Noord-West Nederland zijn bestuurlijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningbouw in de periode 2010-2020. Deze Gebiedsagenda wordt betrokken bij de uitwerking van de woonvisie in de regionale actieprogramma's.

Voor Noord-Holland Noord is in de Gebiedsagenda een hoeveelheid te bouwen woningen van 24.800 voor de periode tot 2020 opgenomen.

Betekenis voor het project

Het project geeft invulling aan de speerpunten van de provinciale woonvisie. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Er worden levensloopbestendige, ruime appartementen gerealiseerd waarvoor binnen de doelgroep een grote behoefte aan bestaat.

3.3.3 Woonvisie regio Alkmaar 2013-2020

Voor de regio Alkmaar is door de betreffende gemeenten een woonvisie vastgesteld. De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en geeft richting voor afspraken met marktpartijen. Deze woonvisie is de opvolger van de Regionale Woonvisie Noord-Kennemerland 2005-2015.

De woonvisie geeft aan dat er in de regio getalsmatig nog geen grote knelpunten zijn, maar op termijn kan er schaarste komen in de goedkope voorraad en krijgt de regio met vergrijzing te maken. Wel is er nu sprake van een beperkte doorstroming in zowel koop als huur. Naast een kwantitatieve balans is er een verdelingsvraagstuk. Om de markt zijn werk te laten doen en ook in de toekomst de aantallen woningen in balans te houden met de behoefte zal in de regio Alkmaar slimmer moeten worden omgegaan met de huidige voorraad, verstandig moeten worden toegevoegd en 'vinger aan de pols' moeten worden gehouden ten aanzien van de betaalbaarheid.

Betekenis voor het project

Het voorliggende plan past binnen de uitgangspunten van de regionale Woonvisie. Het plan sluit aan op de toenemende vergrijzing en stijgende vraag naar geschikte woonruimte voor senioren

3.3.4 Regionaal Actie Programma regio Alkmaar

Het Regionaal Actie Programma 2016 t/m 2020 (RAP) geeft de belangrijkste ambities en afspraken op het gebied van wonen weer in de regio Alkmaar inclusief acties over hoe hier te komen. Het RAP vloeit voort uit de Provinciale Woonvisie 2010 - 2020 en sluit aan op de Regionale Woonvisie, de Regionale Economische visie, regionale en provinciale ambities en sluit aan bij de kaders die de Provincie Noord-Holland heeft gesteld. De regionale afstemming over woningbouwprogrammering opgenomen in het RAP is ook gewenst ten behoeve van de nationale 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Afspraken

De belangrijkste afspraken in het RAP:

1. zet in op een flexibel, licht en gericht RAP;
2. zet in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
3. kies voor plannen die een ruimtelijke versterking van de regio betekenen;
4. werk in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
5. bouw duurzaam in regio Alkmaar;
6. kies voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is;
7. bouw zodanig dat niet meer dan het gemeentelijk aandeel in de prognose wordt benut;
8. monitor zelf de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling.

Overloop vanuit MRA

Regio Alkmaar kan een deel van de benodigde nieuwbouwopgave van de Metropool Regio Amsterdam (MRA) opvangen door aanvullende woonmilieus en productmarktcombinaties te realiseren om de druk op de woningmarkt te verlichten en achterblijvende nieuwbouw op te vangen. Als regio wordt ingezet op het realiseren van bovenregionaal aantrekkelijke nieuwbouwlocaties die hiervoor geschikt zijn. Taak is het dan ook om in die gemeenten de deze 'overloop' van huishoudens willen bedienen, gewilde en aantrekkelijke nieuwbouw(projecten) qua woningtypen en woonmilieus aan te bieden.

De gemeenten in de regio Alkmaar hebben vooral een instroomoverschot van (jonge) gezinnen met kinderen en ouderen, maar een uitstroom van jongeren van 15 tot 30 jaar. Omdat de instromers een manifeste woningbehoefte hebben, terwijl de uitstromers geen zelfstandige woningen achterlaten betekent een klein positief verhuissaldo al een extra regionale woningbehoefte. Voor de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heiloo wordt geconstateerd dat het aantal vanuit Amsterdam verhuisde personen in de afgelopen jaren is toegenomen. Doordat de woningmarkt weer op gang is gekomen en door de grote druk op de woningmarkt in zuidelijk Noord-Holland mag worden verwacht dat de vraag vanuit Amsterdam en zuidelijk Noord-Holland naar wonen in de regio verder kan gaan stijgen.

Nieuwbouw

De regio Alkmaar werkt in de geest van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierdoor wordt prioriteit aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen gegeven. Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen. Hierdoor wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen en wordt bijgedragen aan versterking van de kernen.

De regio streeft ernaar de kwaliteit van het openbaar gebied goed te houden, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt zorg gedragen voor ruimte voor sterke initiatieven binnen het woningbouwprogramma. Er mag niet voor leegstaand worden gebouwd. Er wordt verwacht dat binnen het bestaand stedelijk gebied de aankomende jaren veel vastgoed leeg komt te staan. Hiervoor wordt gekeken naar de mogelijkheden om deze te transformeren naar woningbouw. Denk hierbij aan wonen in leegstaand vastgoed, herontwikkeling van binnenstedelijke transformatielocaties, wonen aan het water in panden die hun functie verloren hebben en dergelijke.

Versterken woningmarktsegmenten waar tekort van is

Onder de afspraak 'het kiezen voor versterking van woningmarktsegmenten waar tekort van is' vallen onder andere de volgende acties:

- zet in op voldoende aanbod van levensloopbestendige woningen;
- de regio maakt afspraken met woningcorporaties om te voorzien in behoefte aan sociale huurwoningen;
- het aanbod van middeldure huur faciliteren;
- mogelijkheden bieden voor CPO.

De meest actuele bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland¹ geeft aan dat de woningbehoefte in de regio Alkmaar tot 2025 circa 6.500 woningen betreft. In de periode 2025 – 2030 wordt nog een toename in de behoefte van circa 2.900 woningen verwacht.

In 2019 is een uitwerking opgesteld van de ambities en opgaven, programmering en woningbouwafspraken met de titel 'Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar'. Het doel van deze uitwerking is om de afspraken (inhoud en proces) voor de komende jaren in de regio Alkmaar verder te concretiseren. Belangrijke onderbouwing voor de afspraken zijn de uitkomsten van het uitgevoerde woningmarktonderzoek. In de uitwerking is de beschikbare plancapaciteit in beeld gebracht. Hieruit volgt dat op grond van de aanwezige harde plancapaciteit en de concrete zachte plancapaciteit (nog geen onherroepelijk bestemmingsplan maar wel een overeenkomst met de ontwikkelaar/investeerder) in de regio Alkmaar nog ruimte is voor het vaststellen van nieuwe plannen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een te slopen zorgcentrum naar een appartementengebouw gericht op senioren binnen bestaand stedelijk gebied. Eén van de ontwikkelingen waaraan op basis van het RAP prioriteit wordt gegeven. Op grond van de actuele behoefteprognose en de aanwezige plancapaciteit, wordt geconcludeerd dat er voldoende kwantitatieve behoefte is. Tevens wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte van de

¹ Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 – 2040, Provincie Noord-Holland, 21 augustus 2018

doelgroep senioren. Gelet op beleidsmatige (WMO) en demografische ontwikkelingen is de verwachting dat deze behoefte in de toekomst nog meer zal toenemen. Tot slot wordt met het plan ingespeeld op de vraag naar woningen in het segment middenhuur.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het RAP en voorziet - op basis van het RAP - in zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Alkmaar 2040

De gemeenteraad van Alkmaar heeft op 5 oktober 2017 de Omgevingsvisie Alkmaar 2040 vastgesteld. De Omgevingsvisie Alkmaar 2040 is een strategisch beleidsdocument dat betrekking heeft op de fysieke leefomgeving van Alkmaar. De visie biedt een handvat om op hoofdlijnen sturing te geven aan de ontwikkeling van stad en land tot 2040. Sturing vindt plaats op omgevingskwaliteit, een begrip dat naast ruimtelijke kwaliteit ook de mate van leefbaarheid van een gebied en zaken als concurrentiekracht en milieukwaliteit meeneemt.

In de visie wordt een algemene ambitie en drie verhalende ambities uiteengezet. De algemene ambities hebben een algemeen karakter en zijn altijd van toepassing. Doel van deze ambities is Alkmaar goed te laten fungeren als een gemeente met een complete stad met gezonde stadsvoorzieningen, een innovatief en toekomstbestendig buitengebied, een brede werkgelegenheid, een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en een prettig leefmilieu voor bewoners, inclusief een gezond sport- en recreatieklimaat. De drie verhalende ambities komen voort uit maatschappelijke trends en bestaande Alkmaarse kwaliteiten. Ze fungeren als ontwikkelingsdoelen voor de toekomst. De eerste ambitie betreft het Noordhollandsch kanaal, die van een industrieel transportkanaal verandert in een uitnodigende stadsrivier. Hier vinden ontwikkelingen plaats van voorbeeldprojecten op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie en ontstaan representatieve bedrijven. De tweede ambitie is dat Alkmaar zichzelf ziet als compacte stad. Ze kiest daarom niet voor uitbreiding, maar voor verdichting die bijdraagt aan de kwaliteit van de stad. De compacte stad Alkmaar is een duurzame en klimaatbestendige stad, waarin iedereen gezond kan leven. De derde ambitie is een toekomstbestendig en innovatief landelijk gebied binnen de gemeentegrenzen. Alkmaar streeft naar behoud van het landschap en haar karakteristieken en faciliteert tegelijkertijd veranderingen in de landbouw, zoals schaalvergroting.

In de Omgevingsvisie komt naar voren dat de verwachting is dat de woonbehoefte verschuift naar een woningvoorraad in een meer stedelijke context met meer ruimte voor woningen in onder meer het lage en middeldure huursegment, één-en tweepersoons huishoudens en duurdere koopwoningen. De huidige woningvoorraad in (de regio) Alkmaar voorziet nog onvoldoende in de behoefteverschuiving waardoor meer sturing op kwaliteit nodig is bij het toevoegen van woningen aan de voorraad.

Demografische trends wijzen uit dat de maatschappij vergrijst in de komende periode, met een hoogtepunt rond het jaar 2040. Hierdoor neemt de behoefte aan zorg in de eigen woonomgeving in de toekomst toe. Veranderingen in de zorgsector leiden ertoe, dat steeds meer grootschalige centrale zorgvoorzieningen worden vervangen door kleinschalige gespecialiseerde zorgvoorzieningen. Ook mobiele zorgpunten en maatregelen die ervoor zorgen dat ouderen langer vitaal thuis kunnen blijven wonen, worden steeds belangrijker. De gemeente faciliteert de transformatie in de zorgsector in ruimtelijke zin en streeft naar het bereikbaar houden van zorg in de buurt als onderdeel van een hoge omgevingskwaliteit.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Omgevingsvisie. Er wordt invulling gegeven aan de stedelijke woningbehoefte met appartementen in het lage en middeldure huursegment evenals duurdere koopwoningen. Het plan draagt bij aan de behoefte van ouderen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen met bereikbaarheid van zorg.

3.4.2 Welstandsnota Alkmaar 2016

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Alkmaar 2016). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de “passendheid” in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit.

Betekenis voor het project

De aan te vragen omgevingsvergunning(en) voor bouwen zullen worden getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota. Op 17 september 2019 is het plan al behandeld in de welstandscommissie en is het op hoofdlijnen akkoord bevonden.

3.4.3 Nota Parkeernormen 2017 – 2027

De nota Parkeernormen 2017 – 2027 van de gemeente Alkmaar is een leidraad voor het beoordelen van de parkeeropgave van stedenbouwkundige visies en plannen voor (her-)ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en is ook het kader dat invulling geeft aan het begrip “voldoende parkeer- of stallingsruimte” in bestaande en op ontwikkeling gerichte nieuwe bestemmingsplannen. Ten slotte is de nota ook het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in al deze gevallen op basis van deze nota bepaald.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect parkeren in relatie tot dit plan. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de parkeernota voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.2 Water

De watertoets is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij HHNK in het kader van de watertoets via www.dewater-toets.nl².

Verharding en compenserende maatregelen

Er is als gevolg van het plan geen sprake van een toename van de verharding dat voor compensatie in aanmerking komt. Daarnaast is geen sprake van demping van water ten behoeve van de realisatie van het nieuwe gebouw. Er hoeven geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden. Als gevolg van de toekomstige aanwezigheid van een parkeerkelder zal in de uitwerking van het plan nader aandacht worden geschonken aan de verwerking van het hemelwater

De duikerconstructie onder de Vondelstraat bevindt zich op enige afstand van de te realiseren parkeerkelder en blijft ongemoeid.

² Wateradvies, HHNK, 31 oktober 2019 en aanvullend advies d.d. 27 november 2019

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). HHNK adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen en met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Persleiding

Het plangebied bevindt zich binnen de signaleringszone van een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap. Dit houdt in dat beperkingen kunnen gelden ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden. Het is binnen deze zone niet zonder overleg toegestaan om objecten te plaatsen of werkzaamheden uit te voeren die een risico vormen voor het functioneren van de rioolpersleiding, zoals:

- het planten van bomen en/of diepwortelende beplanting
- het uitvoeren van zware transporten;
- het opstellen van materieel op het tracé van de leiding;
- de opslag van (zwaar) materiaal;
- het werken aan- en/of realiseren van werken boven het tracé van de leiding;
- het graven of heien nabij de leiding.

Indien er wel sprake is van dergelijke werkzaamheden, of wanneer er andere activiteiten worden uitgevoerd die op enige wijze schade zouden kunnen toebrengen aan de rioolpersleiding, dient vroegtijdig contact te worden opgenomen met het hoogheemraadschap.

Grondwater

Als gevolg van de aanleg van de ondergrondse parkeervoorziening zal sprake zijn van een tijdelijke grondwateronttrekking en -lozing. Het onttrekken van grondwater korter dan zes maanden met een hoeveelheid van minder dan 15.000 m³ per maand in "niet kwetsbaar gebied" en 8.000 m³/per maand in "kwetsbaar gebied" valt onder de algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009. Omdat meer dan 15.000 m³ per maand zal worden onttrokken, zal hiervoor vergunning worden aangevraagd.

Ruimtelijke adaptatie

HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Hier wordt invulling aan gegeven door middel van toepassing van groene daken op het kelderdek.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig.

4.3 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het

plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het perceel is een verkennend en nader bodemonderzoek³ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. In het onderzoek. In 1997 is een nader onderzoek verricht naar een brandstofverontreiniging. Middels een nader onderzoek is de verontreinigingssituatie geactualiseerd.

De omvang van de verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten is in kaart gebracht voor zover de terreinsituatie dit mogelijk maakt (bebouwing met kelder). De omvang van de licht tot plaatselijk sterke verontreiniging in grond naast en onder de kelder bedraagt naar schatting circa 975 m³, waarvan vermoedelijk circa 325 m³ sterk verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. De omvang van de lichte verontreiniging in grondwater bedraagt naar schatting circa 1.170 m³,

Er is hoogstwaarschijnlijk sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. De verontreiniging is te relateren aan de voormalige ondergrondse brandstoftanks. Deze tanks zijn omstreeks 1971 geïnstalleerd en in 1990 buiten gebruik gesteld. De verontreiniging is derhalve hoogstwaarschijnlijk ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. Ter hoogte van de naastgelegen aanleunwoningen is ter plaatse van de voormalige ondergrondse brandstoftanks visueel in de bodem geen brandstof aangetroffen. Geconcludeerd kan worden dat de oliespot die hier in 1996 is aangetroffen tijdens de sanering van deze tanks en/of de nieuwbouw is gesaneerd.

Ter plaatse van het overig terreindeel is geen sprake van verontreiniging boven de vastgestelde achtergrondconcentraties uit de bodemkwaliteitskaart. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek ter plaatse van het overig terreindeel.

Er zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging. In verband met de voorgenomen sloop en nieuwbouw zal de verontreinigde grond gesaneerd worden. Na sanering is de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor sanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

4.4 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gemeente Alkmaar beschikt over een archeologische verwachtingskaart (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 september 2016). Deze kaart dient als beleidsinstrument bij het opstellen van bestemmingsplannen en de op de kaart aangegeven archeologische waarden dienen planologisch te worden verankerd. Op de verwachtingskaart 2016 heeft het te ontwikkelen gebied een waarde E. Dat wil zeggen dat bij verstoringen van meer dan 10.000 m² en dieper dan 40cm er archeologische verplichtingen aan de omgevingsvergunning gekoppeld kunnen worden. Het plangebied is kleiner dan deze vrijstellingsgrens en dat betekent dat er geen archeologische verplichtingen zijn behalve de wettelijke meldingsplicht bij het doen van toevalsvondsten aan het bevoegd gezag.

³ Verkennend en nader bodemonderzoek Albertina Agnesstraat 20 te Alkmaar, Grondslag, 31 oktober 2019

4.5 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De locatie zelf heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.6 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is verkennend natuuronderzoek⁴ uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 6 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Noordhollands duinreservaat. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de toename van stikstofemissie door de bouw van de woningen in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aeries uitgevoerd⁵. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. Externe werking is niet aan de orde. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. De bepalingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden niet overtreden en derhalve is geen vervolgpprocedure noodzakelijk.

Soortenbescherming

Uit de quickscan flora en fauna volgt dat de aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen, foerageerplekken en vliegroutes voor vleermuizen niet kan worden uitgesloten. Tijdens de werkzaamheden kan er verstoring van broedvogels plaatsvinden. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen buiten de broedperiode uit te voeren. Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden

⁴ Quickscan flora en fauna herontwikkeling zorgcentrum Kooimeer te Alkmaar, BRO, 2 februari 2017

⁵ Stikstofberekening De Kooimeer Alkmaar, DNS Planvorming BV, 3 juni 2020

zoogdieren, vogels, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan natuur is een vleermuisonderzoek⁶ uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat één gewone dwergvleermuis gebruik maakt van het gebouw als paarverblijfplaats. Vaste rust- en verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis zijn het gehele jaar beschermd onder de Wet natuurbescherming. In het plangebied, in het naastgelegen parkje, boven de vijver, is foerageergebied van enkele exemplaren van de water-vleermuis aanwezig. Er is eveneens foerageergebied aanwezig voor de gewone dwergvleermuis rondom de bomen in het parkje. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geen aantasting van essentiële foerageergebieden van de gewone dwergvleermuis verwacht.

Ten behoeve van de ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming is een Activiteitenplan⁷ opgesteld. In het Activiteitenplan is omschreven hoe om te gaan met de vleermuisverblijfplaats binnen het plangebied. Daarnaast wordt aangegeven welke mitigerende maatregelen voor het foerageergebied van gewone dwergvleermuis en watervleermuis genomen worden, om te voorkomen dat er verstoring optreedt tijdens de werkzaamheden. Op basis van het Activiteitenplan is op 23 mei 2018 een ontheffing verleend voor het aantasten van de paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Geconcludeerd wordt dat er met betrekking tot natuur en stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. In de huidige situatie is sprake van een gebouw met 105 zorgappartementen. De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft kencijfers voor de te verwachten verkeersgeneratie per functie. Voor het voormalige zorgcentrum is op basis van de CROW-publicatie de verkeersgeneratie in beeld gebracht op basis van het uitgangspunt dat Alkmaar een stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' heeft en het gebied valt onder 'rest bebouwde kom'. Hierbij is aansluiting gezocht bij de categorie 'aanleunwoning en serviceflat' waarvoor ter plaatse een bandbreedte in de verkeersgeneratie geldt van 2,1 tot 2,8 autoverkeersbewegingen per woning. Dit betekent dat op basis van het voorgaande gebruik kan worden uitgegaan van ca. 221 tot 294 autoverkeersbewegingen. Op basis van de gemiddelde bandbreedte kan worden uitgegaan van ca. 258 autoverkeersbewegingen.

In de toekomstige situatie zijn 123 appartementen in het plangebied voorzien, waarvan 37 zorgwoningen. In onderstaand schema is de te verwachten verkeersaantrekkende werking weergegeven. Hierbij is voor de vrije sector appartementen uitgegaan van het minimale kencijfer voor de categorie 'koop, etage, midden' en het maximale kencijfer voor de categorie 'koop, etage, duur'.

⁶ Ecologisch onderzoek vleermuizen Zorgcentrum Kooimeer te Alkmaar, BRO, 9 oktober 2017

⁷ Activiteitenplan gewone dwergvleermuis Zorgcentrum Kooimeer te Alkmaar, BRO, 12 december 2017

	Aantal	Verkeersgeneratie per woning (kencijfers CROW)	Totaal (gemiddeld)
Zorgappartementen	37	2,1 – 2,8	90,7
Huurappartementen midden/goedkoop	41	3,2 – 4	147,6
Vrije sector apparte- menten	45	5,2 – 7,5	285,8
TOTAAL	123		524,1

Tabel 4.1: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van circa 524 autoverkeersbewegingen. Gelet op het bovenstaande bedraagt de te verwachten extra verkeersgeneratie circa 266 autoverkeersbewegingen. Gelet op de ligging aan de Vondelstraat en het feit dat naast de bestaande inrit vanaf de Albertina Agnesstraat het plangebied twee extra inritten krijgt, worden geen knelpunten verwacht in de verkeersafwikkeling.

Parkeren

De gemeente hanteert voor het bepalen van de parkeerbehoefte de Parkeernormennota 2017 – 2017. De locatie wordt gekenmerkt als een sterk stedelijk gebied en valt in de categorie 'Overstad en Overig'. In tabel 4.2 is de parkeerbalans opgenomen waarbij is uitgegaan van de minimale parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota. Voor de ontmoetingsruimte in de plint van het gebouw is uitgegaan van de parkeernorm behorende bij de categorie 'buurt- of dorpscentrum'.

	Aantal / oppervlak	Parkeernorm (minimaal)	Totaal
<i>Woningen</i>			
Woning (100 – 125m ² BVO)	21	1,5 per woning	31,5
Woning (75 - 100m ² BVO)	65	1,3 per woning	84,5
Serviceflat	37	0,6 per woning	22,2
<i>Ontmoetingsruimte plint</i>			
Buurt- of dorpscentrum	250m ²	2,7 per 100 m ²	6,8
TOTAAL	123		145

Tabel 4.2: Parkeerbalans

Op grond van het voorgenomen programma geldt dat minimaal 145 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Teven dienen drie bestaande parkeerplaatsen die zullen verdwijnen, te worden gecompenseerd. De minimale parkeeropgave is daarmee 148 parkeerplaatsen. Dit aantal wordt minimaal gerealiseerd. In de ontwerptekening is vooralsnog uitgegaan van 71 parkeerplaatsen in een parkeergarage onder het gebouw en 77 parkeerplaatsen aan de oost- en westzijde van het gebouw. Er is planologisch ruimte om het aantal parkeerplaatsen te verhogen tot 151.

In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er conform de Parkeernormennota 2017 – 2027 voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

De voorgenomen woningbouw ligt binnen de geluidszone van verschillende nabijgelegen wegen. Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd waarbij de geluidbelasting in het toekomstig maatgevende jaar is bepaald ten gevolge van de genoemde wegen ter plaatse van de gevels van het nieuwbouwplan. De optredende geluidsbelasting is getoetst worden aan de voorkeurs- en uiterste grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Het bouwplan betreft vervangende nieuwbouw in een binnenstedelijke situatie en ten opzichte van de A9/N242 een buitenstedelijke situatie.

De per verkeersweg berekende geluidbelasting is hoger dan de voorkeursgrenswaarde 48 dB maar lager dan de maximale grenswaarde van 68 dB voor vervangende nieuwbouw in een binnenstedelijke situatie, respectievelijk 58 dB in een buitenstedelijke situatie. Het bouwplan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid. Ter plaatse van de balkons/loggia's zijn schermen gediensioneerd waarmee op de achterliggende gevel wordt voldaan aan de voorkeurswaarde 48 dB en wordt voldaan aan het criterium geluidluwe buitenruimte.

De stedenbouwkundige situatie van het woongebouw De Kooimeer m.b.t. situering en bouwhoogte is zodanig dat afscherming (geluidscherm) niet tot de mogelijkheden behoort. Verkeerskundige maatregelen, zoals het verlagen van de verkeersintensiteit en de toepassing geluidreducerend asfalt is gezien de kruisende wegen technisch niet mogelijk en derhalve niet doeltreffend. In de directe omgeving zijn een aantal wegen voorzien van geluidreducerend asfalt, zoals ZOAB en dunne deklaag en geluidschermen. Op de rotonde Kooimeer bestaat om technische redenen het wegdek uit DAB (referentiewegdek).

Het bouwplan betreft vervangende nieuwbouw in een binnenstedelijke situatie en voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid. Voor de gevels waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zal een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

De cumulatief optredende geluidbelasting bedraagt maximaal 64 dB. Hiermee wordt de maximale grenswaarde niet overschreden, zodat sprake is van een aanvaardbare kwaliteit. In het kader van het Bouwbesluit is de cumulatief optredende geluidbelasting maatgevend ter bepaling van de karakteristieke gevelwering ten opzichte van de wettelijk gestelde binnenwaarde.

De verkeerswegen Arcadialaan en Albertina Agnesstraat vallen i.v.m. het snelheidsregime buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting van deze 30 km/u verkeerswegen lager is dan de voorkeurswaarde 48 dB.

In kader van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid is er geen belemmering voor realisatie van het bouwplan, met in acht name van de afschermende voorzieningen ter plaatse van de balkons/loggia's.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

⁸ Akoestisch onderzoek De Kooimeer Gemeente Alkmaar, Adviesbureau VOBUR, 28 januari 2020

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van het plangebied bevat de realisatie van minder dan 1.500 woningen. Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat onderzoek naar luchtkwaliteit voor de ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt niet nodig is en dat de ontwikkeling niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect externe veiligheid onderzocht⁹. Hieronder wordt ingegaan op risicovolle activiteiten binnen inrichtingen, transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen en transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

Risicovolle activiteiten binnen inrichtingen

Ten zuiden van het plangebied is aan de overzijde van het verkeersplein Kooimeer een LPG-tankstation aanwezig. Het LPG-tankstation valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Op grond van het Bevi en het Revi bedraagt het invloedsgebied 150 meter rondom het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir. Verder geldt op grond van de circulaire effectafstanden LPG-tankstations een effectafstand van 160 meter rondom het LPG-vulpunt. Het plangebied is gelegen op 230 meter van het LPG-vulpunt en is gelegen buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation en buiten de effectafstanden van de circulaire. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen. De aanwezigheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleidingen (hoge druk aardgasbuisleidingen van Gasunie en TAQA) zijn gelegen op een afstand van 1 km van het plangebied. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van hoge druk aardgasbuisleidingen. De normen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Conform het Bevt moet er onderzoek plaatsvinden naar het groepsrisico wanneer een ontwikkeling zich binnen 200 meter van deze route plaatsvindt. De afstand tussen de bebouwing in het plangebied en de randweg N9 (Heilooër Tolweg en Verkeersplein Kooimeer) is kleiner dan 200 meter. Daarom is onderzoek naar het groepsrisico uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat als gevolg van de ontwikkeling in het plangebied het groepsrisico toeneemt van 0,109 tot 0,111 maal de oriëntatiewaarde (toename van 2%). Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico (minder dan 10% toename) en het groepsrisico blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevt is niet vereist. Op grond van het Bevt moet in de toelichting bij het besluit wel worden ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de Randweg N9 en Rijksweg A9 (BLEVE) en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Deze aspecten zijn in het rapportage van het uitgevoerde onderzoek beschouwd. Het rapport vormt een bijlage bij dit bestemmingsplan.

Op grond van artikel 8 van het Bevt is een verantwoording van het groepsrisico niet vereist. De normen voor het groepsrisico in het Bevt vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling. Voor het betreffende wegvak van de randweg N9 en de Rijksweg A9 is voor het plaatsgebonden risico een afstand van 0 meter weergegeven. De normen voor het plaatsgebonden risico in het Bevt vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

De ontwikkeling in het plangebied wordt niet belemmerd door het aspect externe veiligheid.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand

⁹ Toetsing externe veiligheid Herontwikkeling locatie Albertina Agnesstraat 20 te Alkmaar, Prevent Adviesgroep, 2 juni 2020

moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. De onderhavige locatie ligt in een gebied waar overwegend sprake is van woningen. Om die reden wordt het als rustig woongebied aangemerkt.

Ten zuiden van het plangebied en ten oosten, aan de overzijde van de Vondelstraat, zijn kantoorgebouwen aanwezig. Voor kantoren geldt conform de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Aan deze afstand wordt ten opzichte van het te realiseren woongebouw voldaan.

Ten oosten van het plangebied is aan de overzijde van het plangebied een hotel en restaurant aanwezig. Ook voor deze functies geldt conform de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Aan deze afstand wordt ten opzichte van het te realiseren woongebouw voldaan.

Bedrijven en functies in de omgeving staan ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Tevens leidt de voorgenomen ontwikkeling niet tot beperkingen voor omliggende bedrijven.

4.12 Duurzaamheid

In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc.

De gemeente Alkmaar heeft het duurzaamheidsbeleid vastgesteld in haar Duurzaamheidsprogramma 2016 – 2020. Met als basis de doelstellingen die afgesproken zijn in de regio Alkmaar. Er wordt gewerkt naar een toename van het aandeel duurzame energie en een afname van het gebruik van fossiele energie. Ook in het coalitieakkoord van Alkmaar wordt er duidelijk gesproken over duurzaamheid. Zo wordt er ingezet op zonne-energie en de verduurzaming van woningen.

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor de nieuwbouw:

- gasloos bouwen
- energieneutraal bouwen / lokale opwekking duurzame energie
- circulair bouwen / wateradaptie
- duurzame mobiliteit

De toe te passen maatregelen voor een energiezuinige woning zijn grofweg onder te verdelen in drie stappen:

1. Duurzaam ontwerpen / duurzaam casco

2. Duurzame warmte-koude voorziening
3. Duurzame energieopwekking

Betekenis voor het project

Hieronder wordt ingegaan op de aspecten warmte, zonnepanelen, EPC en klimaatadaptatie.

Warmte

De woningen worden gasloos gebouwd. De woningen in het plan worden aangesloten op het warmtenet Regio Alkmaar (HVC). Hiermee wordt aangesloten op het meest duurzame warmtenet van Nederland. Met de aansluiting van het warmtenet op de bio-energiecentrale van HVC is de geleverde warmte voor alle aangesloten woningen 100% groen. De locatie is direct langs een HVC-tracé gelegen, zodoende is een aansluiting goed te realiseren.

Zonnepanelen

Het gebouw zal worden voorzien van zonnepanelen, waarmee duurzame energie zal worden opgewekt en tegelijkertijd de energiekosten van de bewoners in het gebouw worden beperkt.

EPC

De combinatie van zonnepanelen met het warmtenet zal volstaan om aan de EPC-eisen uit het bouwbesluit te voldoen.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert. De stijging van de gemiddelde temperatuur brengt extremer weer met zich mee: natter, droger en heter. Met de directe ligging aan een forse waterplas is in waterbuffering en watervoorziening voor planten in voldoende mate voorzien. In het kader van hittestress is in de ontwikkeling van het plan extra aandacht besteed aan groeninpassingen. Groenvoorziening op kelderdek en groenvullingen in maaiveldontwerp zijn voorbeelden van voorzieningen waarmee dit aspect is ingevuld.

4.13 Bezonning

Naarmate de breedte of hoogte van een gebouw groter is, kan het negatieve effect op de bezonning van de omgeving toenemen. Een smalle toren belemmert de bezonning van de omgeving voor een kortere tijd dan een wand van diezelfde hoogte, of zelfs een wand van minder hoogte. Hoogbouwinitiatieven dienen daarom te worden onderworpen aan een bezonningsonderzoek.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de ontwikkeling is een bezonningsstudie¹⁰ uitgevoerd. Hieruit volgt dat als gevolg van de nieuwbouw de schaduwwerking op de oostgevel van de aanleunwoningen aan de overzijde met name in de ochtend langer zal optreden in vergelijking tot de huidige situatie. Aangezien de woonkamers en balkons van deze woningen aan de westzijde zijn gelegen, leidt dit niet tot een onaanvaardbare situatie. Tevens treedt er als gevolg van het plan in het voorjaar en najaar in de middag schaduwwerking op bij een aantal appartementen aan de overzijde van de Albertina Agnesstraat. Gelet op de beperkte breedte van het gebouw vindt dit slechts een beperkt deel van de middag plaats en wordt als acceptabel geacht.

Op basis van de bezonningsstudie kan tevens geconcludeerd worden dat voor de nabijgelegen woningen voldaan wordt aan de lichte TNO-norm waarbij sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari - 21 oktober (gedurende acht maanden) in 'midden vensterbank binnenkant raam' van de woonkamer.

¹⁰ Bezonningsstudie, GEO Architecten, 18 september 2018

4.14 Windhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij hoogbouwinitiatieven aandacht te worden besteed aan de effecten van de hoogbouw op de omgeving, waaronder windhinder. Vereiste voor een aanvaardbaar wildklimaat is dat het gevaarcriterium niet wordt overschreden en dat er voldoende aandacht is voor het windklimaat ter plaatse van entrees en buitenruimten.

Betekenis voor het project

Uitgangspunt in het plan is dat over het geheel genomen een aanvaardbaar windklimaat wordt bereikt. Uit een uitgevoerde windanalyse¹¹ is gebleken dat het ontwerp uit 2016 een aantal aandachtspunten kende in relatie tot het windklimaat rond het gebouw, het gevaarcriterium wordt daarbij overigens niet overschreden.

De volgende aanpassingen in het plan hebben geleid tot een verbetering van het windklimaat:

- De locatie van het gebouw is gewijzigd. De zuidwestgevel van het gebouw grenst daardoor nu aan het water en de afstand tot de Vondelstraat is wat groter geworden. De afstand tot aan de bestaande bebouwing aan de westzijde enkele meters kleiner;
- In het groenplan is begroeiing toegevoegd bij de noordwesthoek van het gebouw en bij de zuidwesthoek van het gebouw;
- De locatie en hoogte van balkon- en terrasschermen is gewijzigd;
- De geplande terreinverhoging tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing is minder hoog, maar wel voorzien van een windscherm, waardoor een 2 m hoge afscheiding ontstaat;
- Er is een nieuwe entree in de noordwestgevel gepland.

Op basis van het gewijzigde ontwerptekening is een windklimaatonderzoek geactualiseerd¹².

Ten aanzien van deze wijzigingen kan gesteld worden dat:

- Er geen sprake zal zijn van overschrijding van het gevaarcriterium;
- Het windklimaat bij de zuidwestgevel, op de Albertina Agnesstraat en de Vondelstraat positief worden beïnvloed door de wijzigingen in het plan;
- De wijzigingen in het ontwerp van het plan verder geen grote wijzigingen met zich meebrengen in het te verwachte windklimaat rond het gebouw en op de meeste plaatsen positief zijn voor het windklimaat in het openbaar gebied rond het plan;
- Dankzij de goede oriëntatie van het gebouw en de gekozen terreininrichting, mede gezien de windroos van de locatie, en de situering aan de rand van de bebouwing het voor dit bouwvolume best haalbare windklimaat wordt gerealiseerd.

Hiermee is voldoende aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar windklimaat in het plan.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

¹¹ Windklimaatonderzoek Kooimeer te Alkmaar, Peutz, 24 maart 2016

¹² Update windklimaatonderzoek Kooimeer te Alkmaar, Peutz, 19 februari 2019

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldnotitie¹³ opgesteld. Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.16 Conclusie milieu- en omgevingsfactoren

Uit bovenstaande paragrafen kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan voor de woningbouwontwikkeling in het plangebied.

¹³ Aanmeldnotitie m.e.r. De Kooimeer Alkmaar, 3 juni 2020

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Planopzet en systematiek

Het voorliggende bestemmingsplan bevat gedetailleerde bestemmingen. Hiermee wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor een zorgvuldige inpassing en voor de omgeving.

Gelet op het primaire gebruik van het te realiseren gebouw is Wonen de meest geschikte bestemming. Het feit dat er zorg verleend kan worden, is ondergeschikt aan het wonen. De specifieke doelgroep waar de woningen op zijn gericht is niet in de regels opgenomen. Het vastleggen in de regels van het bestemmingsplan dat de woningen uitsluitend door senioren bewoond mogen worden is niet ruimtelijk relevant en vormt daarnaast onderscheid naar leeftijd. Op grond van jurisprudentie (zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 augustus 2011, zaaknummer: 201101921/1/R2) is dit niet toegestaan. Afspraken over het type woningen is opgenomen in de anterieure overeenkomst die tussen gemeente en initiatiefnemer wordt gesloten.

5.3 Planregels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels en hier komen de onderstaande artikelen in voor.

- Artikel 1: Begrippen

Dit artikel geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Artikel 3: Groen

Voor de gronden die aansluiten op het parkje is de bestemming Groen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 4: Maatschappelijk

De gronden ten westen van de te ontwikkelen locatie zijn conserverend bestemd met de bestemming Maatschappelijk. De reden dat deze gronden onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan is dat er in het voorgaande bestemmingsplan één bouwvlak met één maximum bebouwingspercentage was opgenomen binnen de bestemming Maatschappelijk.

- Artikel 5: Wonen

Voor de gronden waar het woongebouw is voorzien evenals de parkeergarage en parkeerplaatsen is de bestemming Wonen opgenomen. Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het appartementengebouw en de ondergrondse parkeergarage is toegestaan. Er zijn maximaal 123 woningen toegestaan. De maximale bouwhoogte is met maatvoeringsvlakken op de verbeelding weergegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' is op de begane grond een ontmoetingsruimte toegestaan met een maximum oppervlak van 250 m².

- Artikel 6: Waarde – Archeologie E

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming Waarde – Archeologie E opgenomen. Binnen de desbetreffende zone moet worden onderzocht of er archeologische waarden aanwezig zijn en of die kunnen worden geschaad indien een ingreep plaatsvindt dieper dan 0,40 meter over een oppervlak van meer dan 10.000 m². De oppervlakte en de diepte zijn cumulatieve voorwaarden, dat wil zeggen: als de ingreep kleiner is dan de vrijstellingsdiepte of oppervlakte, dan kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van het bouwen van het geringe overschrijdingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 9: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

- Artikel 10: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen, waarbij moet worden voldaan aan het geldende parkeernormen beleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 11: Overgangsregels

Het overangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 12: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de ontwikkelaar van het plan. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg

Op 25 september 2018 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en omliggende bedrijven. Circa 80 tot 90 mensen hebben de bijeenkomst bezocht. Het plan en het ontwerp van het gebouw is door de aanwezigen overwegend positief ontvangen. In persoonlijke gesprekken zijn de vragen van bewoners toegelicht en, naar eigen zeggen, naar tevredenheid beantwoord.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan op 31 maart 2020 naar de vaste overlegpartners gezonden. In de bijlage 'Ontvangen vooroverlegreacties concept-ontwerpbestemmingsplan De Kooimeer' zijn de ontvangen reacties van beantwoording voorzien.

7.2 Procedure

Op de voorbereiding van de besluiten die op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening gecoördineerd worden voorbereid is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Van donderdag 3 september 2019 tot en met woensdag 14 oktober 2020 hebben drie besluiten in ontwerp ter inzage gelegen. Het betrof een besluit hogere waarden, een bestemmingsplan en een omgevingsvergunning. Gedurende deze periode is aan een ieder de gelegenheid geboden om een zienswijze op de genoemde ontwerpbesluiten in te dienen.

Er zijn twee zienswijzen ingediend, die beide ontvankelijk zijn. Eén zienswijze richt zich uitsluitend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De tweede zienswijze richt zich tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning. In de Nota van beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van beantwoording voorzien. Ook is hierbij aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en Herstelwet van toepassing.